



**AYDIN İLİ EFELER İLÇESİ ILICABAŞI RİSKLİ ALANDA
KENTSEL TASARIM PROJESİ HAZIRLANMASI İLE ALANDAKİ
HAK SAHİPLERİYLE UZLAŞI/SÖZLEŞME İŞLEMLERİNİN YAPILMASI
HİZMET ALIM İŞİNE AİT
TEKNİK ŞARTNAME**

1.İŞİN KONUSU ve TANIMLAR:

Aydın İli, Efeler İlçesi, Ilıcabaşı Mahallesi’nde, 8.54 Ha’lık alan, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun’un 2. Maddesi kapsamında, 03.04.2013 tarih ve 2013/4576 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile “Riskli Alan” ilan edilmiş ve 02.05.2013 tarih ve 28635 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

Riskli Alanda ‘Uygulama Alan’ı olarak öngörülen ‘Proje Alan’ında kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında “Aydın İli Efeler İlçesi Ilıcabaşı Riskli Alanda Kentsel Tasarım Projesi Hazırlanması ile Alandaki Hak Sahipleriyle Uzlaş/Sözleşme İşlemlerinin Yapılması Hizmet Alım İşi” dir.

Bu teknik şartnamenin uygulanmasında;

BAKANLIK: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nı

BELEDİYE: Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nı

İDARE: Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı’nı

YÜKLENİCİ: İşin yapımını sözleşme ile yükümlenmiş olan gerçek/şirket/kuruluş/tüzel kişiyi

PROJE: Ilıcabaşı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesini

RİSKLİ ALAN: 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun 2. maddesine göre 03.04.2013 tarih ve 2013/4576 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı’na istinaden, 02.05.2013 tarih ve 28635 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak “Riskli Alan” ilan edilen Aydın İli, Efeler İlçesi, Ilıcabaşı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 8.54 Ha’lık alanı

UYGULAMA ALANI: Cumhurbaşkanı kararıyla kararlaştırılan riskli alan ile Bakanlıkça belirlenen rezerv yapı alanını ve riskli yapının veya yapıların bulunduğu alanı

REZERV ALAN: Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, İdarenin talebine bağlı olarak veya re’sen Bakanlıkça belirlenen alanları

PROJE ALANI: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca 15.12.2017 tarih ve E.21884 sayılı NİP-29962 ve UİP-299665 ile re’sen onaylanan İmar Planı sınırları içerisindeki alanı

KENTSEL TASARIM YÖNERGESİ: 31.07.2018 tarihli “Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Onaylanacak Kentsel Tasarım Projelerinin Hazırlanmasına ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönerge”yi

ILICABAŞI KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI UYGULAMA USUL ve ESASLARI: Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12.07.2018 tarih 305 sayılı kararı ile onanan, Aydın İli Efeler İlçesi Ilıcabaşı Kentsel Dönüşüm Alanı Uygulama Usul ve Esasları ile eklerini

ONAYLI İMAR PLANI: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca 15.12.2017 tarih ve E.21884 sayılı NİP-29962 ve UİP-29965 ile re’sen onaylanan İmar Planlarını

tanımlamaktadır.

2. İŞİN AMACI ve KAPSAMI:

“6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında “RİSKLİ ALAN” ilan edilen Ilıcabaşı Mahallesi’nde, uygulama alanı olan, “PROJE ALANI” için, sağlıklı yapılaşmadan kaynaklanan risklerden arındırılarak, alanda potansiyeli bulunan her türlü dinamiğin işlevsel olarak ortaya çıkarıldığı, gerekli sosyal donatısı bulunan sağlıklı, güvenli yaşam alanı oluşturulmasını sağlamak amacıyla, bu amaca hizmet edecek yönde, kentsel tasarım projelerinin hazırlanması, hak sahipleri ile anlaşma işlemlerinin yapılması gibi yıkım ve yapım işleminden önceki teknik hizmet aşamalarını kapsamaktadır.

Bu aşamalar:

Proje Tanıtım ve Bilgilendirme Çalışmalarının Yapılması: Sürdürülen çalışmalar hakkında, projeyi tanıtıcı ve hak sahiplerini bilgilendirici çalışmaların yapılması,

Kentsel Tasarım Projesi Hazırlanması: Uygulama alanı olan, PROJE ALANI’nda ONAYLI UYGULAMA İMAR PLANI, ILICABAŞI KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI UYGULAMA USÛL ve ESASLARI, KENTSEL TASARIM YÖNERGESİ ve mer’i mevzuat doğrultusunda kentsel tasarım projesi hazırlanması,

Hak sahipleriyle Uzlaş ve Sözleşme Yapılması: ILICABAŞI KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI UYGULAMA USÛL ve ESASLARI doğrultusunda hak sahipleri ile BELEDİYE arasında uzlaş görüşmelerinin yapılması ardından, yükümlülükleri, sorumlulukları ve taahhütleri düzenleyen sözleşme/protokol/muvafakat senedinin taraflar arasında imzalanması,

Kentsel Tasarım Projesi ile Dağıtım Teklif Listelerini Eşleştirme Çalışmaları: Kentsel Tasarım Projesi ile Uzlaş İşlemlerinin ilişkilendirmesiyle ortaya çıkacak konut ve ticaret birimlerinin alanları/tipleri/sayıları arasında eşleşmeyi sağlayacak şekilde, hak sahiplerinin mevcut taşınmazlarının konum ve değerleri ile alacakları menkul/gayrimenkul değerler arasında eşleşmeyi sağlayacak modelin oluşturulması,

Kira ve Taşınma Yardımı Listelerinin Oluşturulması: 6306 sayılı Yasa kapsamında kira ve taşınma yardımı alacak olanların ön tespitlerinin yapılması,

Güncelleme Çalışmaları: PROJE ALANI’nda önceden hazırlanmış ve/veya hazırlanmış çalışmalar, BAKANLIK/Resmi Kurumlar/İDARE’ce gerekli görülmesi halinde YÜKLENİCİ tarafından güncellemesi, işlerini kapsamaktadır.

3. ÖZEL HUSUSLAR:

Bakanlar Kurulu’nun 03.04.2013 tarih, 2013/4576 sayılı kararı ile Riskli Alan ilan edilen ve 02.05.2013 tarih 28635 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan riskli alanda;

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 21.05.2013 tarih, 2470 sayılı Bakanlık Olur’u ile kentsel dönüşüm projesi kapsamında yürütülecek iş ve işlemlerde; her tür harita, imar planı, tasarım projesi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma işlemleri onama yetkisi BAKANLIK’ta olmak üzere geçici olarak Mülga Aydın Belediyesi’ni yetkilendirilmiştir. Riskli alan sınırları

içerisindeki işlemler 6360 Sayılı Yasa sonrası Aydın Büyükşehir Belediyesi'nce yürütülmektedir.

- Riskli alan içerisinde 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun 6.maddesi, 644 Sayılı KHK hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunun 9.maddesi uyarınca 15.12.2017 tarihinde re'sen onaylanmıştır.

- Aydın İli Efeler İlçesi Ilıcabaşı Kentsel Dönüşüm Alanı Uygulama Usul ve Esasları ile ekleri 12.07.2018 tarih ve 305 sayılı karar ile Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nce karara bağlanmıştır.

4. YAPILACAK İŞLER:

4.1-Proje Yönetim/Tanıtım Çalışmaları ve İrtibat Ofisi:

Proje tanıtım ve irtibat ofisi, hak sahipleri ile görüşmeyi sağlayabilecek, PROJE ALANI ile sosyal ve fiziki iletişimi yüksek tutabilecek, en uygun yerde ve şekilde öngörülebilecektir.

- YÜKLENİCİ, proje tanıtım ve irtibat ofisinde ve sahada yüz yüze görüşmeler, bilgilendirme toplantıları vb. gibi projenin tüm PR çalışmalarını İDARE adına yürütecek, uzlaş ve sözleşme işlemlerini yapacaktır.
- YÜKLENİCİ proje yönetim süreci kapsamında zaman, maliyet, kalite, insan kaynakları, iletişim, risk, yönetim hizmeti sunacak ve İDARE'ye karşı sorumlu olacaktır.
- Proje yönetimi, tanıtımı ve hak sahipleri ile görüşmeler proje süreci boyunca devam edecektir.
- YÜKLENİCİ, bu işin sözleşmesinin imzalanmasına müteakip, proje yöneticisi görevlendirecektir. Proje Yöneticisi, işin her aşamasında, İDARE'ce uygun görülecek yer ve zamanlarda yapılacak toplantılara katılım sağlayacaktır.
- Proje tanıtım ve irtibat ofisinde projeye ve alana hakim daimi olarak 3 adet personel bulundurulacaktır. Ayrıca, bu 3 personelden hariç olarak, proje ofisinde en az haftada iki gün bulunması şartı ile Hukukçu/Avukat olması gerekmektedir.
- Proje tanıtım ve irtibat ofisinde görev yapacak olan YÜKLENİCİ personeli, kamu yönetim kurallarına ve mekan kullanımına uygun hareket edecektir.
- YÜKLENİCİ tarafından PROJEyi tanıtıcı, bilgilendirici web sitesi (her aşamada gelişimleri gösteren), broşür ve dokümantasyonlar hazırlanacaktır.
- YÜKLENİCİ proje tanıtım ve irtibat ofisinin girişine asmak üzere projeyi tanıtıcı afişler ve tabela yaptıracaktır.
- Proje tanıtım işlemleri ve irtibat ofisinin çalışma saatleri mesai saatleri ile sınırlı değildir.
- YÜKLENİCİ ihale konusu işin yerine getirilebilmesi için gerekli görülen makine, teçhizat ve diğer ekipmanları (Yazılım: Cad tabanlı lisanslı mimari/ harita/ planlama çizim programı, Donanım: bilgisayar, yazıcı, telefon, fax cihazı, fotokopi makinesi) işin süresi boyunca yeterli sayıda (en az her personel için bir bilgisayar ve gerekli yazılım) bulunduracaktır.
- YÜKLENİCİ proje tanıtım ve irtibat ofisinde 7/24 güvenlik kamera izleme sistemi sağlayacaktır.
- YÜKLENİCİ proje süresince en az 1 adet binek araç bulunduracaktır.

- Proje hizmetlerinin yapılacağı proje tanıtım ve irtibat ofisinin proje süresince tüm giderlerini karşılamak (elektrik-su-internet-temizlik-Koronavirüs (Covid-19) salgını kapsamında alınacak önlemler vb.) YÜKLENİCİ nin sorumluluğunda olup; bunun için idareden herhangi bir bedel talep edilmeyecektir.

4.2. KENTSEL TASARIM PROJELERİNİN HAZIRLANMASI

PROJE ALANI'nda, ONAYLI İMAR PLANI, İLİCABAŞI KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI UYGULAMA USÛL ve ESASLARI, KENTSEL TASARIM YÖNERGESİ, me'ri mevzuat doğrultusunda kentsel tasarım projelerinin hazırlanması kapsamında;

4.2.1 Kentsel Tasarım Ön Projelerinin Hazırlanması

'İşin amacı' doğrultusunda, uygulama alanı olan PROJE ALANI'nın özellikleri dikkate alınarak bütüncül bir kurgunun önerildiği ve tasarım bağlamında ortaya konan yaklaşımlar doğrultusunda çevresiyle ilişkilendirilmiş, sosyal ve kültürel donatılarla zenginleştirilmiş, sürdürülebilir, yaşanabilir ve nitelikli bir yaşam alanının ortaya konulduğu, ONAYLI UYGULAMA İMAR PLANI kararları doğrultusunda, ulaşım, tasarım, fonksiyon ilkelerini ortaya koyan;

- Çevre yapılarla ilişkilerin kurulması ve her türlü düzenlemenin temel ilkelerini belirleyen,
- Projede yer alacak yapıların kat adetlerini, gabarilerini, zemine oturma sahalarını, yapı inşaat alanı ve emsale esas yapı alanlarını (m²) gösteren,
- İLİCABAŞI KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI UYGULAMA USUL ve ESASLARI doğrultusunda dağılımları, konut ve ticari birim alanlarını gösteren,
- Yapılara ait mimari konsept projelerini (kütle-gabari ölçüleri, blok ilişkileri, açık kapalı mekan kullanım ilişkileri),
- Ana fonksiyon kullanım kararlarını, hesapları ve tablolarını,
- Ulaşım ile ilgili genel konsepti ve ilişkileri tanımlayan,
- Peyzaja ilişkin genel konsepti ve ilişkileri tanımlayan,
- En az iki (2) adet olmak üzere, genel perspektif, kesit-görünüş ve 3D görselleri,

İçeren kentsel tasarım ön projesi, yukarıda belirtilen ilkeler doğrultusunda İDARE'ce başka bir ölçekte istenmediği takdirde 1/1000 ve/veya 1/500 ölçekte en az iki alternatif olarak hazırlanır ve ön proje raporu ile birlikte İDARE'ye sunulur.

İDARE tarafından seçilen Kentsel Tasarım Ön Projesi, sonraki aşamada geliştirilerek Kentsel Tasarım Projesi yapımı aşamasına geçilir.

4.2.2 Kentsel Tasarım Projesinin Hazırlanması:

Kentsel Tasarım Projesi; İDARE'ce seçilen Kentsel Tasarım Ön Projesinin geliştirilip nihai çözümlerin ortaya çıkarıldığı, çeşitli şemalar ile desteklendiği, proje alanının ihtiyaç programı ile alan verileri doğrultusunda, KENTSEL TASARIM YÖNERGESİ ve me'ri mevzuata uygun olarak hazırlanan projedir.

Bu kapsamda;

- Vaziyet planının, 1/1000 ölçekte halihazır haritalar üzerine, siyahbeyaz ve renkli olarak, bina girişleri ve kotları, cephe aldığı yolları, doğal zemin kotlarını içermesi,
- Kitle düzenlemelerinin yapılması (kütle, gabari, şematik plan çizimleri, yönlendirme, bahçe mesafeleri, kitleler arası mesafeler, bina girişleri, otopark girişleri, bina köşe noktalarının doğal zemin kotlarının gösterilmesi),
- Genel ulaşım-dolaşım çözümünün yapılması (ada içi/dışı, taşıt, yaya, bisiklet, kısa ve uzun süreli otoparklar, servis),
- Öngörülen yaya/bisiklet/taşıt kotlarının ulaşım sisteminde gösterilmesi,
- Otopark ve sığınak hesaplarının ilgili mevzuatlar çerçevesinde yapılması, projede gösterilmesi ve tablolaştırılması,
- Projede yer alacak fonksiyonların büyüklüklerinin (m²) belirlenerek, proje ve raporunda çizim, gösterim tablo şeklinde sunulması,
- Yapılaşma koşullarına ilişkin tablo hazırlanması (alan fonksiyonları, kullanım alanları, emsal değerleri, yükseklik değerleri, toplam yapı inşaat alanı vb.),
- İLİCABAŞI KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI UYGULAMA USUL ve ESASLARI'nda belirtilen üretilecek dairelerin alan ve tip dağılımları doğrultusunda projede yer alacak yapılardaki konut ve ticari birimlerin sayısının belirlenmesi, proje tiplerinin hazırlanması,
- Projede yer alacak yapıların kat adetlerinin, gabarilerinin, zemine oturma sahalarının, yapı inşaat alanı ve emsale esas yapı alanlarının (m²) gösterilmesi, konut ve ticari birimlerin plan tiplerinin katlardaki dağılımını/yerleşimini gösteren 1/200 ya da 1/100 ölçekli kat planlarının hazırlanması,
- Altyapıya ilişkin çözümlerin yapılması,
- Peyzaja ilişkin temel öge ve ilişkilerin tanımlanması ve detaylandırılması, bitkilendirmenin genel karakteri, ölçülendirilmesi, malzemenin ana hatları ile belirlenmesi,
- BAKANLIK ve İDARE tarafından talep edilecek olan Kentsel Tasarım Projesini açıklayıcı tematik şemaların hazırlanması, (Detay listesi, aydınlatma elemanları, yönlendirme ve tanıtım levhaları, çöp kutuları vb. kent mobilyalarına ait detaylar ve kesin proje raporu v.b. bu çalışma kapsamındadır.)
- İDARE'ce uygun görülen ve anlatım için uygun olabilecek ölçekte yeterli sayıda kesit, silüet, tüm kitlelerin 3 boyutlu olarak arazi üzerinde modellenmesini içermesi,
- Projelerin BAKANLIK ve İDARE tarafından istenen ölçekte proje raporu ile birlikte hazırlanması,
- Proje raporunda, projenin kavramsal ana fikri, genel yaklaşımı, ana kararları ve çözüm önerileri ile projede öngörülen düzenlemelere yönelik konuların açıklanması,
- Proje ve raporunda gerekli detay çizimlerinin yapılması, perspektif, kesit görünüş ve 3D görsellerin hazırlanması,
- Kesit – Görünüş gibi teknik çizimlerde kotlandırma bulunması,

İşlerini içeren Kentsel Tasarım Projesi ve Raporu; İDARE'ce başka bir ölçekte istenmediği takdirde 1/1000 ve/veya 1/500 ölçekte hazırlanarak, imzalı şekilde, dijital verileri ile birlikte (DXF, DWG, JPG, WORD, PDF), en az dört (4) takım halinde sunulur.

4.2.3 Kentsel Tasarım Projesinin Onay Süreci:

YÜKLENİCİ tarafından hazırlanarak, İDARE tarafından uygun görülen Kentsel Tasarım Projesi ve Raporu (varsa diğer ekler) BAKANLIK'a onay için sunulacaktır.

Onay süreci içerisinde BAKANLIK'ca ilave bilgi-belgeler ve çalışmalar istendiği takdirde, YÜKLENİCİ tarafından gerekli her türlü ilave bilgi-belge, değişiklik, düzeltme ve çalışmalar yapılarak İDARE'ye teslim edilecektir. Değişiklik ve düzeltmeler YÜKLENİCİ tarafından bedelsiz olarak gerçekleştirilecektir.

BAKANLIK tarafından onaylanmamış Kentsel Tasarım Projesi bitmiş iş olarak kabul edilmez.

4.2.4 Kentsel Tasarım Projesinin Görselleştirme İşlerinin Yapılması:

Hazırlanan kentsel tasarım projesi doğrultusunda görsel dökümanlar ve tanıtım broşürleri gibi görselleştirme işlerinin yapılması kapsamında;

- Projeyi tanıtan katalog ve broşürler hazırlanacaktır.
- Kentsel Tasarım Projesinin üç boyutlu (3D) modellemesi yapılarak projeleri en iyi ifade edecek şekilde modelin farklı açılardan en az 5 adet yüksek çözünürlüklü render görüntüsü alınacaktır.
- Vaziyet planında, yapısal ve bitkisel peyzaj öğeleri modele yansıtılacak, alanın yakın çevresi kütsel olarak gösterilecektir.
- Mimari tip kat planlarının modellemesi yapılarak farklı açılardan yüksek çözünürlüklü render görüntüleri alınacaktır.
- Oluşturulan kentsel tasarım projesi doğrultusunda projelerin üç boyutlu (3D) animasyon filmi hazırlanacaktır.
- Kentsel Tasarım Projesine uygun maket hazırlanacaktır.

Yukardaki işlemlerin sonucu hazırlanan belge, fotoğraf, broşür, harita, pafta, form, dökümanlar vb. çalışmaların tamamını kapsayan dökümanlar ve sayısal veriler lisanslı uygun çizim programları formatında dijital ortamda CD/DVD/Taşınabilir Bellek ile İDARE'ye teslim edilecektir.

4.3. HAK SAHİPLERİYLE UZLAŞI VE SÖZLEŞME YAPILMASI:

Bu iş kalemi kapsamında hak sahipleri ile Ön Görüşme, Teklif ve Uzlaşi Görüşmeleri, Sözleşme Yapılması işlemleri ILICABAŞI KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI UYGULAMA USÛL ve ESASLARI doğrultusunda yürütülecektir. Bu çalışmayı YÜKLENİCİ, BELEDİYE adına yürütecektir. (PROJE ALANI'nda yaklaşık 522 bağımsız bölüm ve 454 malik bulunmaktadır.)

4.3.1 Hak Sahipleri ile Ön Görüşme :

Hak sahipleri ile proje hakkında bire bir görüşmelerin yapılması, mevcut gayrimenkul durum tespit bilgilerine ait hazırlanan raporların teyit edilmesi ve hak sahiplerinin proje beklentilerinin alınması şeklinde ön görüşmeler yapılacaktır.

- Ön görüşme çalışmalarına hemen başlanacaktır.
- Hak sahipliği listeleri güncellenecektir.
- Parseller üzerinde kısıtlamaları tespit etmek amacıyla takyidatlı tapu kayıtları incelenecektir.
- Görüşme sonuçları, izlenimler, elde edilen veriler değerlendirilerek raporlanacaktır.

4.3.2 Teklif ve Uzlaşi Görüşmeleri:

Bu iş kalemi kapsamında; Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2018 tarih 305 sayılı kararı ile onanan, Aydın İli Efeler İlçesi ILICABAŞI KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI UYGULAMA USÛL ve ESASLARI ile Ekleri doğrultusunda, uzlaşi görüşmeleri yürütülecek, uzlaşi formları imzalanacaktır.

- Her bir hak sahibi için, tapu belgeleri, nüfus cüzdan fotokopisi, v.b. belgeleri içeren dosya oluşturulacaktır.
- Hak sahiplerinin belirlenen Temel Hakları doğrultusunda, yeni projeden alacakları brüt inşaat alanlarını belirten Uzlaşi Formları imzalanacaktır.(Konut Uzlaşi/Konut Birleştirme Uzlaşi/Ticaret Uzlaşi Uzlaşi/Ticaret Birleştirme Uzlaşi Formları)
- İki (2) nüsha olarak imzalanan Uzlaşi Formları'nın biri hak sahibinde kalmak koşulu ile bir (1) nüshası İDARE'ye teslim edilecektir.
- Uzlaşma sağlanamayan vatandaşlarla iki (2) nüsha olarak imzalanacak uzlaşmazlık tutanağının biri hak sahibinde kalmak koşulu ile bir (1) nüshası İDARE'ye teslim edilecektir.
- Uzlaşma sağlanamaması durumunda, ön alım/satış/kamulaştırma yapılması gereken taşınmazlar tespit edilerek-listelenerek İDARE'ye sunulacaktır.
- Alacaklı ya da borçlu olan hak sahipleri/İDARE' nin alacağı ya da borçlanacağı m² birim bedeli bu aşamada ayrı ayrı listelenip, raporlanarak imzalı şekilde, hem basılı hem de dijital olarak, İDARE'ye sunulacaktır.
- YÜKLENİCİ, Teklif ve Uzlaşi Görüşmeleri kapsamında uzlaşi sağlanan/sağlanamayan varsa görüşme yapılamayan hak sahiplerine ilişkin; ada parsel malik bilgisi, daire tipleri, temel hakları, brüt inşaat alanları, toplam alanları içeren, harita, liste ve rapor düzenleyerek, hem basılı hem de dijital olarak, imzalı şekilde İDARE'ye sunacaktır.

4.3.3 Sözleşme:

YÜKLENİCİ; KENTSEL TASARIM PROJESİ ve ILICABAŞI KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI UYGULAMA USÛL ve ESASLARI ile Ekleri ve Uzlaşi Görüşmeleri sonucunda imzalanan UZLAŞI FORMLARI esas alınarak; hak sahipleri ile BELEDİYE arasında imzalanacak Sözleşmeleri (Sözleşme/Protokol/Muvafakat Senedi) hazırlayarak imzalanması işlemlerini takip edecektir.

- Sözleşmeler; Hak sahiplerinin sözleşme konusu taşınmaz üzerindeki haklarına karşılık, BELEDİYE tarafından verilecek menkul ve/veya gayrimenkule ilişkin esasları, şart ve koşulları ve bu koşulların sağlanması için gerekli tanım, tarif ve hukuki dayanakları, taraflar arasında hukuki hak ve yükümlülükleri içerecek şekilde hazırlanacaktır.

- Hazırlanan Sözleşmeler İDARE/BELEDİYE'ye sunulup uygun görüş alındıktan sonra taraflar arasında imza işlemleri yürütülecektir.
- Sözleşme işlemleri ile birlikte, sözleşme için gerekli ise; tapu devir vs. işlemlerini YÜKLENİCİ takip edecektir.
- Sözleşme işlemlerinin yürütülmesinde tüm takip, kırtasiye, sözleşme giderleri (noter/ulaşım vb.) YÜKLENİCİ'ye aittir.
- Üç (3) nüsha imzalanan Sözleşmelerin biri hak sahibinde kalmak koşulu ile iki (2) asıl nüshası İDARE'ye teslim edilecektir.
- YÜKLENİCİ, Sözleşme imzalanmasına ilişkin; imzalanan, imzalanmayan varsa görüşme yapılamayan taşınmaz ve taşınmaz malikleri için ada parsel malik bilgisi, daire tipleri, temel hakları, brüt inşaat alanları, toplam alanları içeren, harita, liste ve rapor düzenleyerek, hem basılı hem de dijital olarak, imzalı şekilde İDARE'ye sunacaktır.
- Uzlaşma sağlanamaması durumunda, sözleşme imzalanmayan, ön alım/satış/kamulaştırma yapılması gerektiği tespit edilen taşınmazlar listelenip raporlanarak, imzalı şekilde, hem basılı hem de dijital olarak, İDARE'ye sunulacaktır.
- Hak sahipleri ile sözleşmede temel hedef %80 oranını yakalamaktır.
- Hak sahipleri ile Sözleşmede, hak sahiplerinin hisseleri oranında en az üçte iki çoğunluğu ile sözleşme imzalanamaması durumunda bu iş kalemi bitmiş iş olarak kabul edilmez.

4.4. KENTSEL TASARIM PROJESİ İLE DAĞITIM TEKLİF LİSTELERİNİ EŞLEŞTİRME ÇALIŞMALARI;

Kentsel Tasarım Projesi ve Uzlaş Formlarının imzalanması ile ortaya çıkacak, konut/ticaret birimlerinin, alanları/tipleri/sayıları arasında eşleşmeyi sağlayacak şekilde, hak sahiplerinin mevcut taşınmazlarının konum ve değerleri ile alacakları menkul/gayrimenkul değerler arasında eşleşmeyi sağlayacak şerefiye/değer modeli oluşturulacaktır. Model;

- Hak sahipleri ile anlaşma sağlanabilecek kriterleri, ilkeleri ve yöntemi içerecek ve açıkça belirtir şekilde oluşturulacaktır.
- Hak sahiplerinin yeni projede mevcut taşınmazlarına karşılık alacakları bağımsız bölümün, kentsel tasarım projesindeki dağılımını/yerleşimini kurgulayacaktır.
- Tüm hak sahiplerini kapsayacak şekilde ve detaylı liste ve/veya yazılım, hazırlanacaktır.
- Konusunda uzman SPK lisanslı kişi/kişilerce hazırlanarak raporlanacak, hem basılı hem de dijital olarak, imzalı şekilde İDARE'ye sunulacaktır.
- Hazırlanan Model İDARE/BELEDİYE'ye sunulup uygun görüş aldıktan sonra, hak sahipleri ile görüşülebilecek ve imzalanacak Sözleşmeler'e aktarılabilecektir.

4.5. KİRA VE TAŞINMA YARDIMI ÖN LİSTELERİNİN OLUŞTURULMASI;

PROJE ALANI'nda, 6306 sayılı Yasa kapsamında kira ve taşınma yardımı alacak olanların tespiti yapılacak ve listeleri oluşturulacaktır.

- Ticaret ve konut sınıflaması yapılarak, malik, kiracı ve sınırlı ayni hak sahipleri için ayrı ayrı listeler oluşturulacaktır.

- Oluşturulan listeler 6306 sayılı Yasa ve Yönetmeliğin öngördüğü ve İDARE/BAKANLIK'ça belirtilebilecek hususlar çerçevesinde hazırlanacaktır. (ad soyad, pafta, ada, parsel, bağımsız bölüm, kapı numarası vb.)
- YÜKLENİCİ, Kira ve Taşınma Yardımı Listelerine ilişkin rapor düzenleyecek, rapor ve listeler, hem basılı hem de dijital olarak, imzalı şekilde İDARE'ye sunulacaktır.

4.6. GÜNCELLEME ÇALIŞMALARI;

PROJE ALANI'nda önceden hazırlanmış ve/veya hazırlanmış çalışmalar, BAKANLIK/Resmi Kurumlar/İDARE'ce gerekli görülen çalışmalar YÜKLENİCİ tarafından güncellenebilecektir.

- Hukuki/teknik/ekonomik gerekliliklerden kaynaklanması ve/veya BAKANLIK/Resmi Kurumlar/İDARE'ce gerekli görülerek belirtilmesi durumunda istenebilecektir.
- Güncelleme çalışmaları, malik bilgileri, arazi tespit çalışmaları, Maliyet Analizi, Gayrimenkul Katılım Değer Tespitlerinin ve Kıymet Takdir Raporlarının Güncellenmesi, Parsel Bazında Temel Hak Listelerine ait yazılım vb. içerebilir.
- Güncelleme çalışmalarının içerisinde, yürütülen işin temel parçalarından olan, İmar Planları, İLİCABAŞI KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI UYGULAMA USÛL ve ESASLARI ile Ekleri ve Parsel Bazında Temel Hak Listeleri de olabilir.
- Güncelleme çalışmaları, YÜKLENİCİ tarafından, teknik usul ve esaslar ile ilgili yasal mevzuat doğrultusunda, gerekli her türlü ilave bilgi-belge, değişiklik, düzeltme içerecek şekilde yapılacaktır.
- Güncelleme çalışmaları, İDARE'ce belirtilen doğrultuda ve ilgili mevzuatın gerektirdiği şekilde İDARE'ye teslim edilecektir.
- Güncelleme çalışmalarında onay gerektiren işlemler var ise onama süreleri/askı/itiraz vb. süreler işin süresine dahil edilmeyecektir.
- Güncelleme çalışmaları, YÜKLENİCİ tarafından bedelsiz olarak gerçekleştirilecektir.

5. GENEL HUSUSLAR;

Sözleşme konusu işin yürütülmesinde YÜKLENİCİ ile İDARE arasındaki ilişkinin yasalar çerçevesinde, iyi niyet kurallarını karşılıklı olarak gözeterek işin sözleşme ve eklerine ve işi programına uygun olarak, bu teknik şartnamede tariflendiği şekilde ve istenilen kalitede gerçekleştirilmesini sağlamak temel ilkedir.

YÜKLENİCİ, İş Programını İDARE'nin onayına sunacak ve iş programının İDARE tarafından onaylanmasından sonra, kabul edilen iş programı doğrultusunda çalışmalarını yürütülecektir.

YÜKLENİCİ, yapımını üstlendiği işlerin bu şartnamede belirtilen hususlar ve mevcut bütün teknik, idari tüzük, yönetmelik, mevzuat ve şartnameler doğrultusunda, proje düzenleme esaslarına, birim fiyat esaslarına ve yapı sanatının genel olarak bilinen kurallarına uygun olarak yapılmasından ve hazırlayacağı bütün proje ve evrakın tamamlanmasından sorumludur.

İhale aşamasında veya işin yapımı sırasında ONAYLI İMAR PLANI, İLİCABAŞI KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI UYGULAMA USUL ve ESASLARI, KENTSEL TASARIM YÖNERGESİ ve meri mevzuatta meydana gelen değişiklikler ile yeni çıkacak mevzuatlara ilişkin gereklilikleri YÜKLENİCİ ilave bir bedel talep etmeksizin yerine getirecektir.

Yapılan tüm çalışmaların tekniğine uygun olarak Kanun, Yönetmelik ve ilgili mevzuat çerçevesinde hazırlanması esastır. Çevre ve yörenin doğal, sosyal, ekonomik, estetik, görsel değerlerini ve özgün kimliğini koruyarak ön plana çıkaran bir projelendirme anlayışıyla hareket edilmelidir. Projeler; yasal, yönetsel, ekonomik ve teknik yönlerden uygulanabilir olmalıdır. Projelendirme sürecinde çevreye uyumlu tasarımlarla çevre kalitesini yükseltmek amaçlanmalıdır. Kullanıcı profili belirlenerek, kullanıcılara göre tasarım yapılmalıdır. Projelendirme aşamasında İDARE bilgilendirilmeli, İDARE'nin de görüşlerine yer verilmelidir.

İşin tüm kısımları ile ilgili plan, proje, rapor, belge vs. ilgili Bakanlıkların mevzuat hükümlerinde belirtilen şartlara, kriterlere, teknik yeterliliklere uygun biçimde hazırlanarak İDARE ye sunulacaktır.

YÜKLENİCİ bu şartnameye konu olan işlerin ilerleme süreci ve yapılan çalışmalar ile ilgili belirli aralıklarla İDARE' ye bilgi verecek ve çalışmalar İDARE' den alınan onaylar doğrultusunda sürdürülecektir.

YÜKLENİCİ, yapılan çalışmaları ve işlerin ilerleyişini İDARE tarafında kolay izlenmesi amacıyla İşe ilişkin Aylık İlerleme Raporlarını hazırlayacak ve İDARE'ye sunacaktır.

YÜKLENİCİ'nin ihaleye katılmasından önce, teknik şartname ve diğer şartları incelemiş, yerini görmüş ve özelliklerini öğrenmiş olarak işe istekli çıktığı kabul edildiğinden bu şartname ve eklerinde tespit edilmemiş şartları ileri sürerek daha fazla ödeme istemesi mümkün değildir. Yüklenici sözleşme bedeli haricinde herhangi bir bedel talep etmeyecektir.

YÜKLENİCİ, projenin her aşamasının kontrol safhalarında bulunan kusur ve eksiklikleri veya/ve düzenlemeleri, bedelsiz olarak yapmayı kabul ve taahhüt eder.

İDARE; işin teknik şartname, sözleşme ve bunların eklerinde tespit edilen standartlara uygun yürütülüp yürütülmediğini dilediği şekil ve yöntemlerle kontrol etmeye her zaman yetkilidir. Bu kapsamda İDARE, YÜKLENİCİ'nin raporlayıp sunduğu projelerle ilgili olarak gerekli gördüğü brifing-sunum ve benzeri açıklamaları, alan için yapılan çalışmaları yerinde incelemeyi YÜKLENİCİ'den talep edebilir.

İDARE'ce belirlenecek tarihlerde yapılan çalışmalar hakkında ilgili kurum ve kuruluşları ile sivil toplum kuruluşlarının görüşlerinin alınması/bilgilendirilmesi amacıyla görüşme/toplantı/toplantılar düzenlenecektir. Toplantıda alınan görüş ve öneriler de dikkate alınarak İDARE'nin görüşleri ile birlikte YÜKLENİCİ tarafından yapılan çalışmalar yeniden düzenlenir ve çalışmayı açıklayan özet bir tablo ile İDARE'ye sunulur.

Belirtilen hizmetlerin aksamadan yürütülmesini sağlamak amacıyla oluşturulacak çalışma mekânında; teknik personel, teknik donanım ve yazılım (bu iş için gerekli olan her türlü yazılım, makine, teçhizat, araç ve gereç) ilgili tüm giderler YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır.

Proje kapsamında ihtiyaç duyulacak; İdari sınır bilgileri, yürürlükte olan ONAYLI İMAR PLANLARI, İmar Ruhsat ve İskan Bilgileri, mülkiyet bilgileri, taşınmaz adres ve numarataj bilgileri ve abone bilgileri ve benzeri teknik ve idari bilgiler İDARE tarafından YÜKLENİCİ'ye sağlanacaktır.

Bu teknik şartnamede belirtilmeyen hususlar için Hizmet İşleri Genel Şartnamesi ile ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde, İDARE'nin Görüşü, İlgili Bakanlık Görüşleri ve Kurum Görüşlerine uyulacaktır.

5.1. Personel;

YÜKLENİCİ ihale konusu iş için; Proje Yöneticisi yönetiminde çalışacak farklı disiplinlerdeki meslek gruplarından aşağıdaki listede belirtilen personeli istihdam edecektir.

Unvan/Görev	Adet	Deneyim Süresi En az (Yıl)	Şartlar
Proje Yöneticisi	1	5	Planlama, kentsel dönüşüm ve kentsel tasarım konusunda çalışmış olmak (Çalışma ekibi içerisinde bir kişi olabilir.)
Şehir Plancısı	2	5	A grubu karneye sahip olmak (1 kişi) Planlama, kentsel dönüşüm ve kentsel tasarım konusunda çalışmış olmak CAD tabanlı çizim programları konusunda deneyimli olmak
İnşaat Mühendisi	1	5	Kentsel dönüşüm konusunda çalışmış olmak CAD tabanlı çizim programları konusunda deneyimli olmak
Mimar	1	5	Kentsel tasarım ve kentsel dönüşüm konusunda çalışmış olmak CAD tabanlı çizim programları konusunda deneyimli olmak
Peyzaj Mimarı	1	3	Kentsel tasarım ve peyzaj projesi konusunda çalışmış olmak CAD tabanlı çizim programları konusunda deneyimli olmak
Harita Mühendisi	1	5	Halihazır harita ile imar uygulaması işlerinde uzman olmak CAD tabanlı çizim programları konusunda deneyimli olmak Gayrimenkul değerlendirme konusunda çalışmış olmak (1 kişi)
Avukat	2	10/-	Emlak Hukuku, Gayrimenkul Hukuku Kentsel Dönüşüm Hukuku konusunda çalışmış olmak Avukatlardan birinin en az on (10) yıl tecrübesi olması
SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	2	3/-	Gayrimenkul değerlendirme konusunda çalışmış olmak Kentsel dönüşüm konusunda çalışmış olmak (1 kişi) İkişinin en az üç (3) yıl tecrübesi olması. Proje içerisinde çalışan teknik personellerden (Harita Mühendisi/Şehir plancısı /Mimar/İnşaat Mühendisi) birinin SPK lisanslı olması da kabul edilir.

Çalışacak teknik personellerin 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanununu 33üncü maddesi uyarınca ilgili meslek odasına kayıtlı olması gerekmektedir.

İDARE'nin bilgisi ve onayı ile personel ilavesi YÜKLENİCİ tarafından yapılabilir. Yukarıdaki listede öngörülen personel sayısı en az sayıdır.

YÜKLENİCİ, yukarıda “Pozisyon–Adet–Deneyim Süresi” belirtilen niteliklerde personellerin sözleşme imzalanmadan önce işe alınmış olması esastır.

YÜKLENİCİ, yukarıda “Pozisyon–Adet–Deneyim Süresi” belirtilen niteliklerde personelleri işin başından sonuna kadar eksiksiz ve daimi olarak bünyesinde (alt yüklenici çalıştırılması durumundaki haller hariç) bulundurmakla yükümlüdür.

YÜKLENİCİ, yukarıda belirtilen personellerin isimleri ile belgelerini (diploma, meslek odası kayıt belgesi, özgeçmiş, SGK belgeleri) “Personel Bildirimi” ile birlikte sözleşmenin imzalanmasının ardından sözleşmede belirtilen işe başlama tarihinden önce İDARE'ye bildirmek zorundadır. İş yürütecek personel listesi, personel Bilgi Formlarını (Ek-5) İDARE'nin onayına sunacaktır. İDARE, bu personeller hakkında gerekli incelemeyi yaptıktan sonra kabul edip etmediğini yedi (7) takvim günü içinde YÜKLENİCİ'ye bildirir. İDARE tarafından bu süre içerisinde herhangi bir bildirim yapılmadığı takdirde Personel Bildirimindeki Personeller kabul edilmiş sayılır.

YÜKLENİCİ, kendi bünyesinden bir personeli “Proje Yöneticisi” olarak belirleyecek ve İDARE'ye bildirecektir. Proje Koordinatörü'nün herhangi bir sebeple görevine devam edememesi halinde YÜKLENİCİ, görevinden ayrılma tarihinden itibaren yedi (7) takvim günü içerisinde “Proje Yöneticisi” atamak zorundadır.

Sözleşme konusu işin yerine getirilmesi için İDARE'ye bildirilen personelin işten ayrılması veya herhangi bir nedenden ötürü (sözleşme feshi, istifa, vefat, askerlik v.b.) personel değişikliğine gidilmesi durumunda, YÜKLENİCİ, bu personelin yerine aynı unvan ve aynı ya da daha üstün niteliklere haiz yeni personeli istihdam edecektir.

İDARE'ce işin yürütülmesinde görev alan tüm personelle ilgili olarak işi etkileyecek eksiklik, kusur, ihmal, kasıt, uyumsuzluk ve uygun olmayan hallerin belirlenmesi halinde, YÜKLENİCİ adı geçen personeli derhal işin başından uzaklaştırmak, yol açılan zararı gidermek ve ihale şartnamesindeki vasıflara uygun yeni bir personeli istihdam etmek zorundadır.

YÜKLENİCİ, ihale konusu işin özelliği nedeniyle ihtiyaç görülmesi halinde, alt yükleniciye yaptırmayı düşündükleri iş kalemlerine/gruplarına ait listeyi İDARE'ye sunacaktır.

Alt yüklenici çalıştırılması durumunda, alt yüklenicinin bünyesinde çalışan ve İDARE'ye bildirilen personellerin işe, asgari olarak ihale konusu işin başından alt yüklenicinin yapacağı iş kalemi veya grubunun, kontrol ve kabul sürecinin tamamlanmasına kadar alt yüklenici bünyesinde bulundurulması gerekir.

5.2. Donanım ve Yazılım

YÜKLENİCİ ihale konusu işin ve teknik şartnamenin hizmetlerin yürütülmesi için gerekli olan tüm donanım ve yazılımı sağlayacaktır. İş kapsamında yapılan çalışmalar dijital ortama aktarılacaktır. Tüm çalışma alanında öngörülen sürede belirlenen iş programı çerçevesinde bu çalışmaların yapılabilmesi için uygun özelliklere, kapasiteye ve verimliliğe sahip lisanslı yazılımlar kullanılacaktır.

YÜKLENİCİ işe başlama ve yer teslimi tutanağının imzalanmasından itibaren on (10) takvim günü içerisinde işin yapımında kullanacağı techizat ve yazılımları Proje Ofisinde hazır bulunduracaktır.

Söz konusu techizat ve yazılımlar, İDARE’ce çalışmaların zamanında iş programına göre tamamlanması için yeterli ve uygun görülmediği takdirde, YÜKLENİCİ bu eksiklikleri idarenin kendisine verdiği süre içinde gidermek zorundadır.

5.3. İşlerin Teslimi

İDARE’ye teslim edilecek olan bilgi, belge ve projeler bu teknik şartnamede anlatılan şekilde hazırlanarak, belirtilen sayıda kopya çıktısı alınıp, imzalı ve mühürlü olarak dosyalanarak dilekçe ekinde sunulacaktır.

Bilgi ve belgeler dijital ortamda (Yazılı dokümanların: doc, xls, Çizili dokümanların: ncz, dwg, dxf, Görsel imajların: jpeg, pdf, tiff, Sunumların: ppt, pdf formatlarında, Raster dosyalar var ise dönüşümü yapılarak) İDARE ce talep edilecek sayıda CD/DVD/Taşınabilir Bellek olarak sunulacaktır.

İDARE’ye teslim edilecek olan CD/DVD/Taşınabilir Bellekte kayıtlı, dijital bilgi, belge, projeler ve dökümanlar, kendi yazılım formatında, veri kaybına uğratılmadan, işin her aşaması için ayrı ayrı tanzim edilecek ve muhafaza kutularıyla teslim edilecektir. İçerisinde yer alan dökümanları ve formatları belirten içindikiler listesi hazırlanarak CD/DVD içinde bir dosyaya işlenecektir. CD/DVD etiketleri üzerine işin adı, hangi aşamaya ait olduğu, içerik bilgileri belirtilecektir.

5.4. Bilgi, Veri, Rapor ve Sonuçların Saklı Tutulması

İDARE’nin karşılığında bedel ödemediği ve YÜKLENİCİ ile paylaştığı Bilgi, Veri, Rapor ve benzeri belgeler ile birlikte, bu işin her aşamasında elde edilen her türlü verinin değerlendirilmesi, kopyalanması, kısmen değiştirme suretiyle çoğaltılması, başka bir kurumla paylaşılması, süreli-süresiz yayın olarak sunulması, basım, yayım, dağıtım ve telif hakkı gerek proje aşamasında gerekse izleyen yıllarda BELEDİYE’ye aittir. YÜKLENİCİ proje bilgi ve belgelerini BELEDİYE’nin izni olmadan üçüncü kişilerle paylaşamaz.

YÜKLENİCİ proje ile ilgili tüm bilgileri gizli tutmakla yükümlüdür. Aksi durumda İDARE’ nin yasal yollara başvurma ve tazminat hakkı saklıdır.

6. İŞİN SÜRESİ:

Aydın İli Efeler İlçesi Ilıcabaşı Riskli Alanda Kentsel Tasarım Projesi Hazırlanması ile Alandaki Hak Sahipleriyle Uzlaş/Sözleşme İşlemlerinin Yapılması Hizmet Alım İş'i'nin süresi beşyüzkırk (540) takvim günüdür.

İşin süresi YÜKLENİCİ' nin sözleşmeyi imzalamasını müteakip yedi (7) takvim günü içerisinde işe ilişkin bilgi-belgelerin YÜKLENİCİ' ye teslimi ile başlar.

YÜKLENİCİ, sözleşme imza tarihinden itibaren yedi (7) takvim günü içerisinde bu şartname kapsamındaki hizmetlerle ilgili yapılacak çalışmaları kapsamlı bir şekilde özetleyen iş programını İDARE'ye dilekçe ile bildirecektir.

BELEDİYE'de Meclis/Encümen, Onay/Kararı vb. için geçen süreler ile BAKANLIK/Kurum Onayları ve bu Kurumlarda geçecek Görüş/Onay/Askı/İtiraz ve İnceleme Süreleri işin süresine dahil değildir.

Teknik Şartnameye konu olan işler, İDARE tarafından görevlendirilen Kontrol Teşkilatı tarafından kontrol edilir. YÜKLENİCİ, iş tanımına konu işlerin tesliminden sonraki bütün kontrol safhalarında bulunan kusur ve eksiklikleri veya İDARE'nin uygun görerek isteyeceği değişiklik ve düzenlemeleri, İDARE'ye teslim edecektir. YÜKLENİCİ tarafından bu eksik ve hataların giderilmesi işin süresi içerisinde değerlendirilecektir.

İDARECE güncellenmesi talep edilecek çalışmaların güncellenmesi YÜKLENİCİ tarafından herhangi bir süre, hak ve ödeme talep edilmeden yapılacaktır.

7.HAKEDİŞ ÖDEMELERİ:

İş programı doğrultusunda sürdürülen çalışmalarda Hakedişe Konu İş Grupları içerisinde teknik şartnamede tanımlanan şekilde tamamlanan iş kalemlerine ilişkin YÜKLENİCİ'nin İDARE'ye başvurmasına müteakip, tamamlanan kısmı oranında Hakediş düzenlenebilir. Bu iş için avans verilmeyecektir.

İDARE, İşin başlangıcından bitimine kadar devam eden süreçte, gerekli görülmesi halinde çalışmalardan bir ya da daha fazlasını diğer çalışmalara re'sen aktarmaya, iptal etmeye, iş gruplarına ait teslim edilen her bir iş kalemini uygun görmeye, teslim edilen iş kaleminin uygun görülen kısmı oranında ödeme yapmaya, iptal edilecek iş kalemlerini iş kapsamından çıkarmaya, yaptırılmayan işlerin karşılığında ödeme yapmamaya re'sen yetkilidir.

Hakedişe konu iş gruplarında yer alan iş kalemlerinin iş programında belirtilen tanzim sürelerinden önce bitirilmesi halinde erken bitirme primi verilmeyecektir. YÜKLENİCİ bu konuda hak talebinde bulunamaz.

İDARE, Gerekli gördüğü takdirde veya İlgili Kanunlar gereği, ilgili mercilerin onayını isteyebilir. Bu onay mercilerinin isteyebileceği revizyonlar da YÜKLENİCİ tarafından yerine getirilecektir. Bu ilave çalışmalar neticesinde YÜKLENİCİ ilave ücret talep etmeyecektir.

Taahhüt konusu iş kapsamında BAKANLIK/Resmi Kurum/BELEDİYE (Belediye Meclis/Encümen gibi) onayı gerektiren iş kalemleri onay işlemleri tamamlanmadan bitmiş iş olarak kabul edilmez.

Hakediş Konu İş Grupları ve iş grubu oranları aşağıdaki tablodadır.

HAKEDİŞE KONU İŞ GRUPLARI			
İŞ GRUBU	İŞİN TANIMI	İŞ KALEMİ ORANI (%)	İŞ GRUBU ORANI (%)
1	Proje Yönetim/Tanıtım Çalışmaları ve İrtibat Ofisi		15
	Web Sitesi	5	
	Broşür ve Afiş	2	
	İrtibat Ofisi	5	
	Proje Yönetim Hizmetleri	3	
2	Kentsel Tasarım Projelerinin Hazırlanması		30
	Kentsel Tasarım Ön Projelerinin Hazırlanması	20	
	Kentsel Tasarım Projesinin Hazırlanması		
	Kentsel Tasarım Projesinin Görselleştirme İşlerinin Yapılması	10	
3	Hak Sahipleriyle Uzlaş ve Sözleşme Yapılması		45
	Hak sahipleri ile Ön Görüşme	10	
	Hak sahipleri ile Teklif ve Uzlaş Görüşmeleri		
	Sözleşme	35	
4	Kentsel Tasarım Projesi ile Dağıtım Teklif Listelerini Eşleştirme Çalışmaları		5
5	Kira ve Taşınma Yardımı Ön Listelerinin Oluşturulması		5
	TOPLAM		100

İş bu Teknik Şartname yedi (7) ana madde ve ek'i ile birlikte yirmibir (21) sayfadan ibarettir.

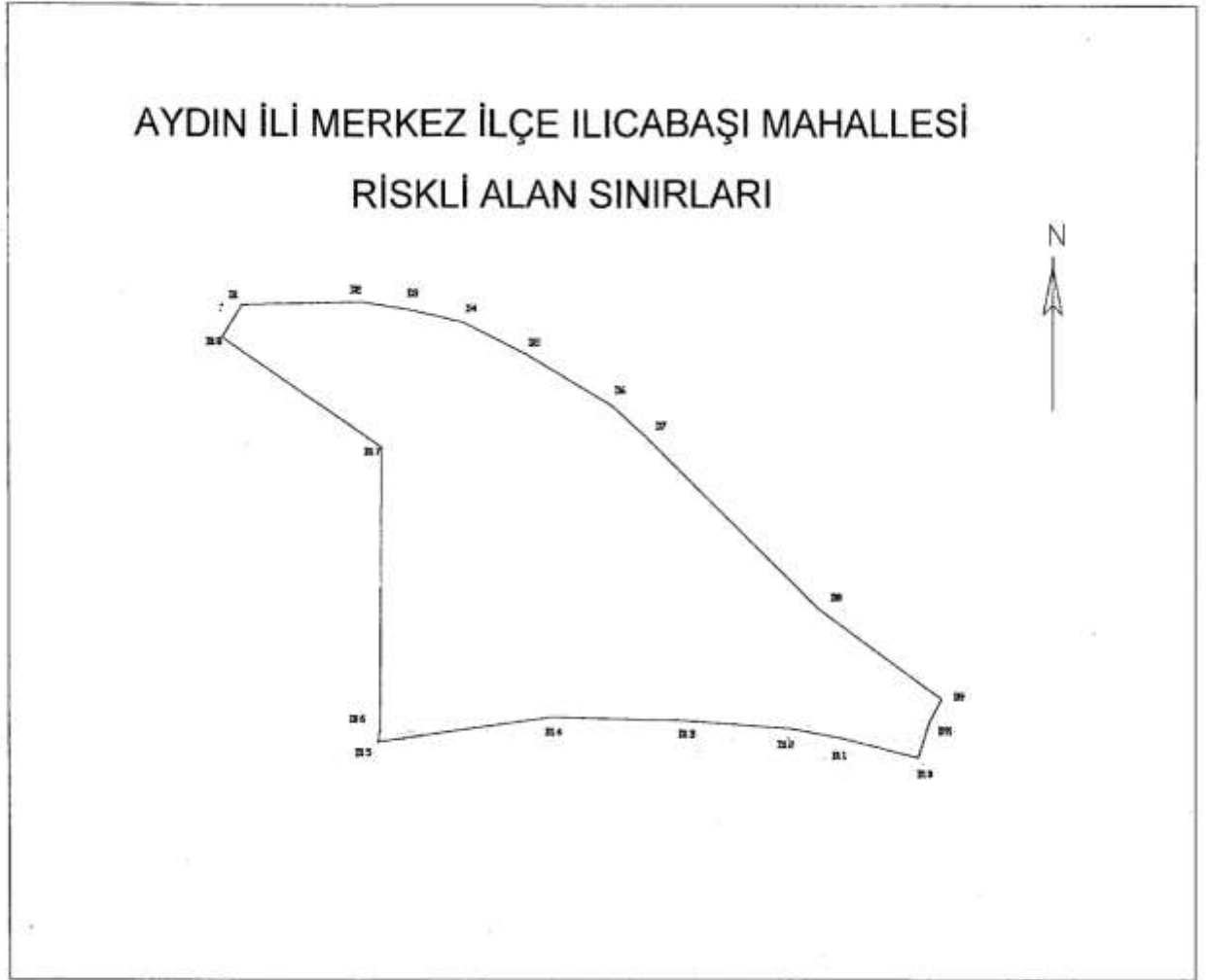
EKLER:

- Ek-1 RİSKLİ ALAN Kroki ve Koordinat Listesi
- Ek-2 RİSKLİ ALAN ve PROJE ALANI'nı gösteren Hava Fotoğrafı
- Ek-3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı
- Ek-4 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
- Ek-5 Personel Bilgi Formu

Ek-1: RİSKLİ ALAN Kroki ve Koordinat Listesi

**3/4/2013 TARİHLİ VE 2013/4576 SAYILI
KARARNAMENİN EKİ**

KROKİ VE KOORDİNAT LİSTESİ



Ek-1: RİSKLİ ALAN Kroki ve Koordinat Listesi

AYDIN İLİ MERKEZ İLÇE ILICABAŞI MAHALLESİ
RİSKLİ ALAN KOORDİNAT LİSTESİ

NoktaNo	Y	X
D1	576194.65	4191325.94
D2	576285.06	4191327.80
D3	576321.61	4191321.80
D4	576359.89	4191312.90
D5	576407.80	4191289.48
D6	576471.16	4191252.60
D7	576494.95	4191231.39
D8	576625.00	4191105.94
D11	576643.55	4191012.16
D12	576605.06	4191019.01
D13	576525.61	4191024.84
D14	576425.91	4191027.41
D15	576295.96	4191009.56
D16	576297.31	4191019.79
D17	576298.64	4191222.85
D18	576179.46	4191302.15
D91	576709.90	4191024.20
D9	576719.03	4191040.35
D10	576701.34	4190998.17

DATUM : ED 50

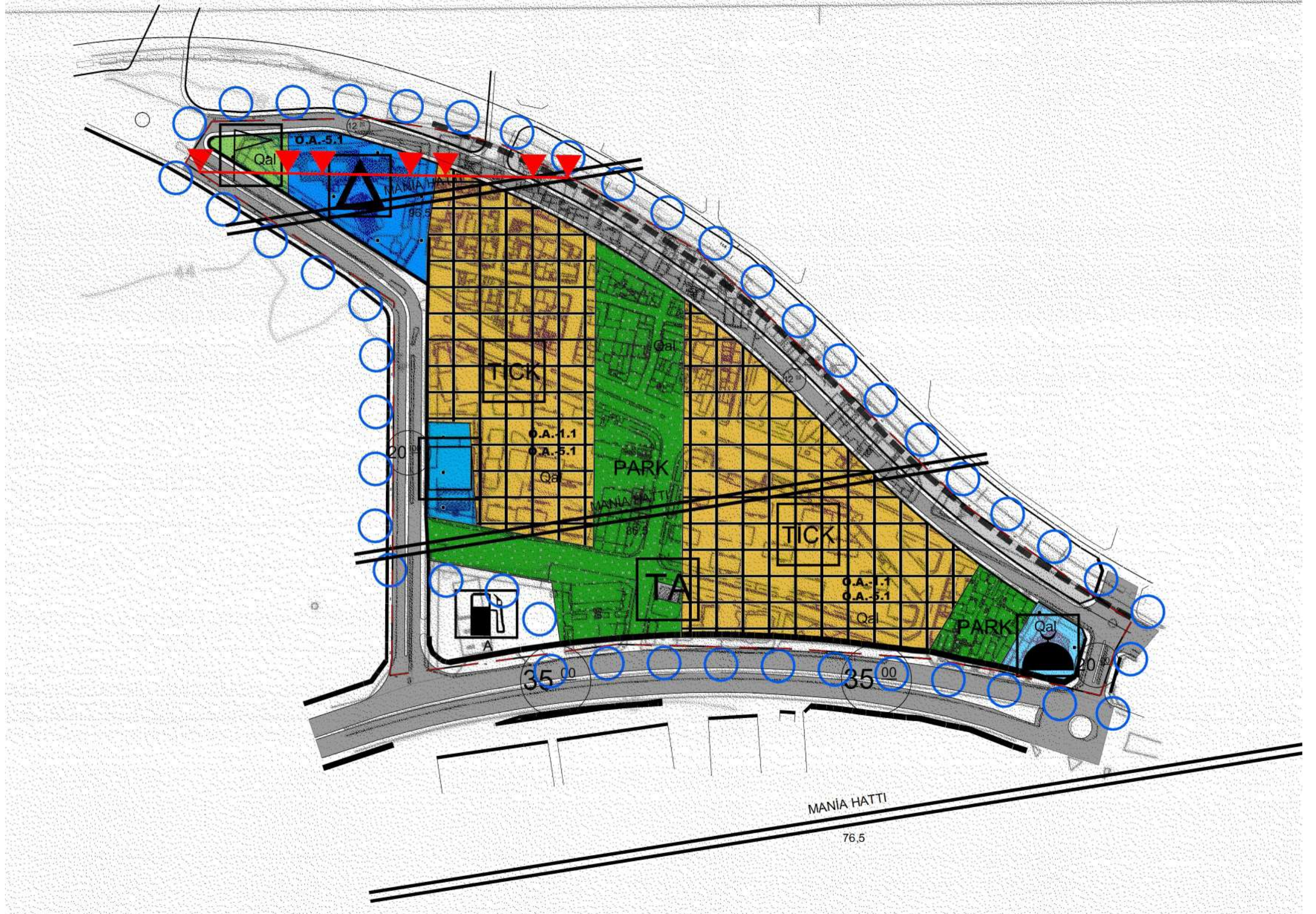
PROJEKSİYON : UTM 3

D.O.B : 33

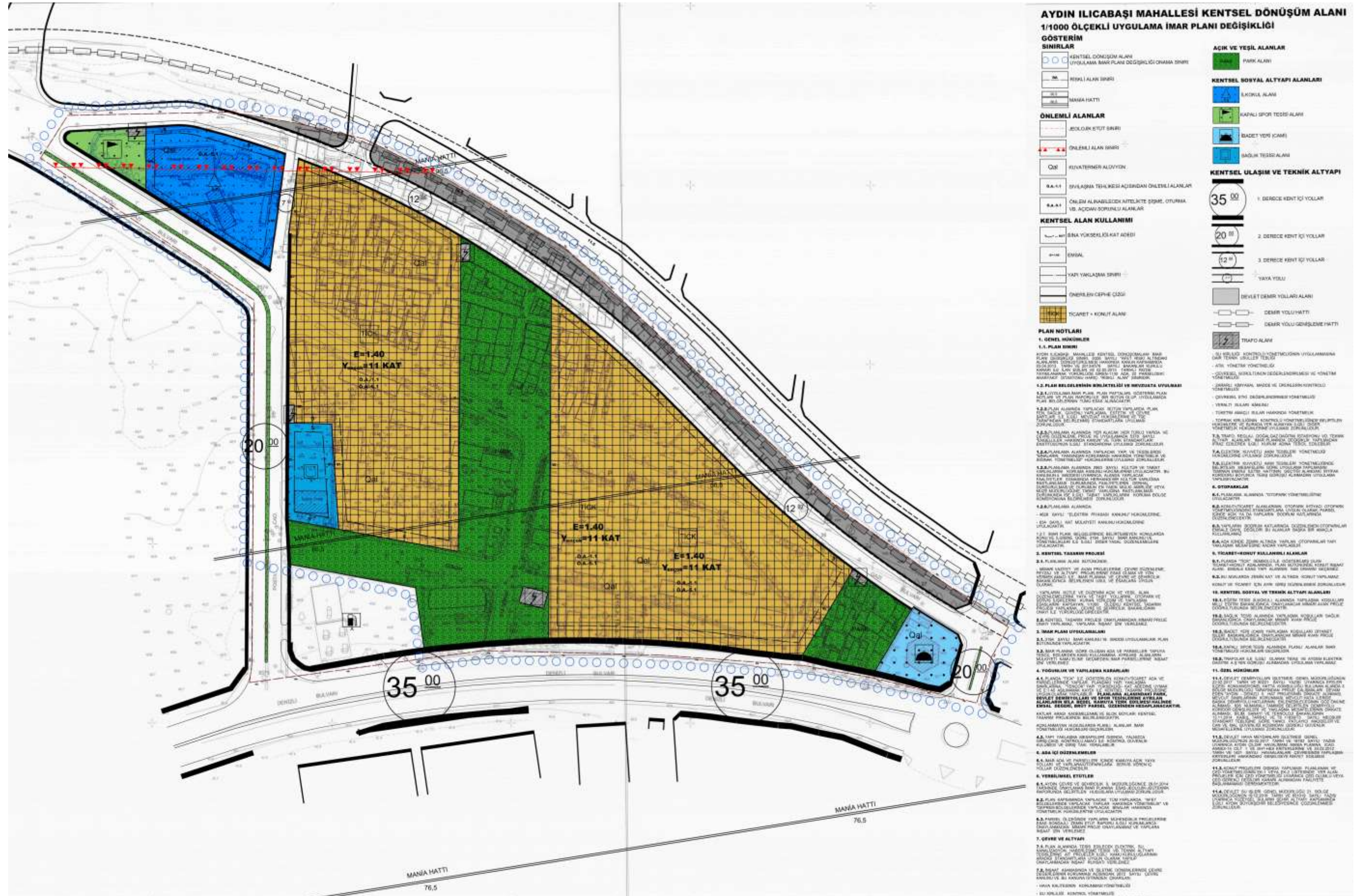
Ek-2: RİSKLİ ALAN ve PROJE ALANI'nı gösteren Hava Fotoğrafi



Ek-3: Nazım İmar Planı



Ek-4: Uygulama İmar Planı



PERSONEL BİLGİ FORMU

(Proje ekibindeki her kişi için ayrı ayrı doldurulacak)

1. Adı Soyadı:

2.Unvanı:

3. Projeledeki Görevi:

4. İletişim Bilgileri (Tel, Faks, E-Posta):

5. Nüfus Cüzdanı Örneği:

6. Diploma Örneği:

7. Üye Olunan Mesleki Kuruluşlar:

8. İmza yetkisi var ise İmza Sirküleri: